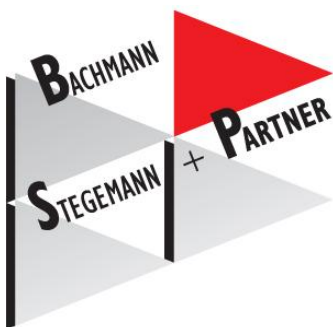
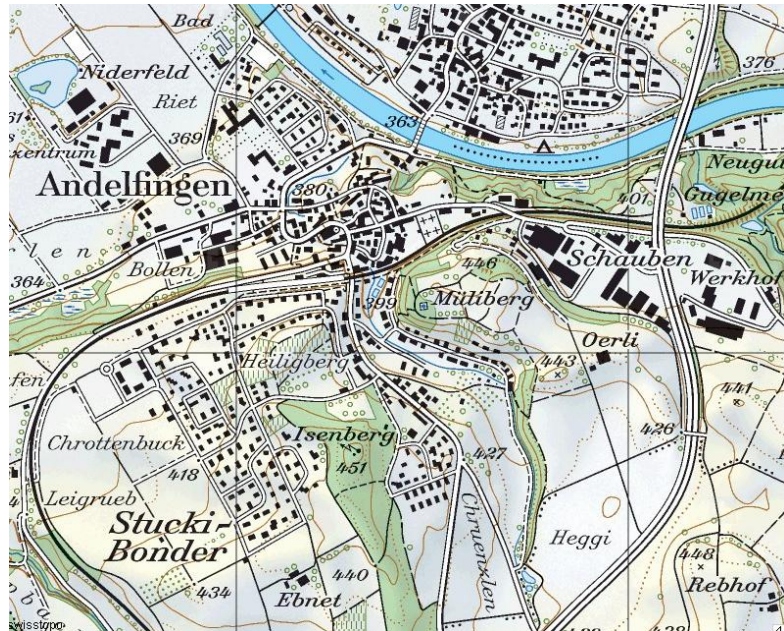




Teilrevision kommunale Richt- und Nutzungsplanung

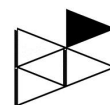
Bericht nach Art. 47 RPV



INGENIEURE FÜR GEOMATIK
BAU- UND RAUMPLANUNG
8450 ANDELFINGEN

Tel 052 305 22 55
Fax 052 305 22 56
info@bspartner-ing.ch
www.bspartner-ing.ch

8450 Andelfingen, 31. Januar 2013

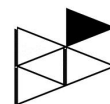


Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	3
1.1	Berichterstattung nach RPV	3
1.2	Auftrag und Inhalte der Teilrevision	3
2	Anlass, Gegenstand und Ziele der Revision	4
2.1	Anlass zur Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung.....	4
2.2	Aktualisierungen BZO	4
2.3	Ziele der Teilrevision	4
2.4	Ablauf der Teilrevision.....	4
3	Planungsgrundlagen.....	5
4	Revisionsbestandteil Zonenplan.....	6
4.1	Geplante Ein- / Umzonungen	6
4.2	Beurteilung der Zonenplanänderungen	8
5	Revisionsbestandteil Kernzonenplan	8
6	Revisionsbestandteil kommunaler Richtplan.....	8
6.1	Verkehrsplan	8
6.2	Versorgungsplan	8
7	Revisionsbestandteil Bau- und Zonenordnung	9
7.1	Allgemeines.....	9
7.2	Revisionspunkte Kernzone.....	9
7.3	Revisionspunkte Wohnzone	13
7.4	Revisionspunkte Gewerbe- und Industriezonen sowie Zone für öffentliche Bauten	14
7.5	Revisionspunkte übrige BZO.....	14
8	Bauzonkapazität.....	16
8.1	Flächenbedarf	16
9	Verfahren	16
9.1	1. Vorprüfung	16
9.2	2. Vorprüfung	16
9.3	Öffentliche Auflage und Informationsveranstaltung.....	17
9.4	Gemeindeversammlung	18
10	Schlussbemerkung	18

Anhang

- Abkürzungsverzeichnis
- Bauzonstatistik, Baudirektion Kanton Zürich



ANHÄNGE

Anhang 1 Abkürzungsverzeichnis

Anhang 2 Bauzonen- und Einwohnerstatistik

PLANUNGSDOKUMENTE

Kommunale Nutzungsplanung

Nr. 1 Teilrevision Zonenplan 1:5'000

Nr. 2 Teilrevision Kernzonenplan mit Waldabstandslinien 1:500

Nr. 3 Revision Bau- und Zonenordnung

Kommunale Richtplanung

Nr. 4 Teilrevision Verkehr und Versorgung (Text)

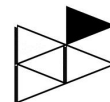
Nr. 5 Teilrevision Verkehr (Plan 1:5'000)

Kommunale Richt- und Nutzungsplanung

Nr. 6 Bericht Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Nr. 7 Bericht nach Art. 47 RPV

Erstellung	Datum	SB	PL	Pfad / Dateiname
	21.11.11	std/pam	baf	I:\PROJ_E\EPL\EPL3\EPL3_328\gültige_dokumente\pl3328tb_RPV_130131.docx
				Beschrieb
Änderungen	06.01.12	pam	baf	Anpassungen Dachformen und Dachflächenfenster
	13.02.12	pam	baf	1. Vorprüfung
	01.03.12	pam	baf	Besprechung mit H. Blaser vom 13.02.12, Sitzung GR vom 21.02.12
	19.04.12	pam	baf	Besprechung mit H. Jucker und F. Cuny sowie Begehung vom 12.04.12
	07.05.12	pam	baf	Mails von F. Cuny (25.04) und H. Jucker (04.05)
	11.09.12	pam	baf	2. Vorprüfung vom 02.08.12, Besprechungen vom 29.08.12 + 04.09.12
	31.01.13	pam	baf	Öffentliche Auflage



1 Einleitung

1.1 Berichterstattung nach RPV

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht ausfertigt. Darin ist festzuhalten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) sowie den kantonalen Richtplan berücksichtigt. Im Weiteren hat sie die Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen. Bei der erforderlichen Berichterstattung nach Art. 47 RPV ist zu berücksichtigen, dass bei einer Teilrevision nur die entsprechenden Themen zu behandeln sind.

1.2 Auftrag und Inhalte der Teilrevision

Der Gemeinderat Andelfingen beabsichtigt, die Bauordnung umfassend zu überarbeiten. Am 13. September 2010 fand eine Startsituation mit verschiedenen Architekten, der Gebietsbetreuerin Ortsbild des Amts für Raumentwicklung (ARE) sowie Einwohnern von Andelfingen statt, um erste Abklärungen zu treffen und den Puls in der Bevölkerung zu fühlen. Im Verlaufe der Überarbeitung der Bauordnung wurden auch zwei Anpassungen am Zonenplan erarbeitet. Die Revision der Bauordnung wie des Zonenplans wurden zuerst ohne Beizug eines Planungsbüros durchgeführt.

Das ARE wünschte mit E-Mail vom 9. Oktober 2011, dass die beabsichtigte Teilrevision mit einem Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV ergänzt wird.

Daraufhin beauftragte der Gemeinderat Andelfingen mit Beschluss vom 1. November 2011 das Ingenieur- und Planungsbüro Bachmann Stegemann + Partner AG, Andelfingen (BS+P) mit folgenden Arbeiten:

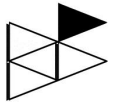
- Darstellen der Änderungen in der Bauordnung,
- Erstellung des Planungsberichts gemäss Art. 47 RPV.

Somit handelt es sich um einen Auftrag zur Aufarbeitung der bereits erfolgten Planung.

Mit Beschluss vom 10. Januar 2012 beauftragte der Gemeinderat Andelfingen das Büro BS+P zusätzlich mit einer Teilrevision des Kernzonenplans und des kommunalen Verkehrsplans sowie mit der Ausfertigung eines Zonenplanes.

Die Teilrevision beinhaltet folgende Planungsinstrumente, welche von der Gemeindeversammlung beschlossen und von der Baudirektion genehmigt werden müssen:

- 2 Teilrevisionen des Zonenplans (Werkhof AWEL und Fuchsenhölzli),
- Teilrevision des Kernzonenplans,
- Teilrevision des Verkehrsplans,
- Revision Bau- und Zonenordnung.



2 Anlass, Gegenstand und Ziele der Revision

2.1 Anlass zur Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung

Nach der Revision der Nutzungsplanung vom 12. August 1987 sowie den Teilrevisionen vom 15. Juni 1994 und vom 2. Dezember 2009 sieht sich der Gemeinderat veranlasst, die Bau- und Zonenordnung zu revidieren und den Zonenplan einer Teilrevision zu unterziehen. Ebenso ist der Verkehrsplan vom 23. März 1984 teilweise anzupassen.

2.2 Aktualisierungen BZO

Aufgrund der Erfahrungen aus dem Vollzug der Bau- und Zonenordnung wurden diverse Vereinfachungen und Aktualisierungen vorgenommen. Um in der Kernzone zeitgemässe Bauweisen zu ermöglichen und die Nutzung bestehender Bausubstanz zu fördern, wurden die Kernzonenvorschriften generell überarbeitet.

2.3 Ziele der Teilrevision

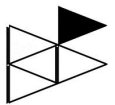
Andelfingen soll sein ländlich geprägtes Dorfbild bewahren. Die Gemeinde strebt ein moderates Wachstum seiner Wohnbevölkerung und seines Gewerbes an.

Mit der Teilrevision werden folgende Hauptziele verfolgt:

- Förderung einer massvollen Siedlungsentwicklung und Nutzen der hohen Erschliessungsqualität,
- Annäherung der Bauordnung von Andelfingen an die Bauordnung der Nachbargemeinde Kleinandelfingen,
- Ermöglichung von Flachdächern in den Wohnzonen,
- Aktualisierung und Anpassung der Bau- und Zonenordnung an geänderte Bedürfnisse,
- Zeitgemässe Nutzungsmöglichkeit der Liegenschaften in der Kernzone (Fachgremium).

2.4 Ablauf der Teilrevision

Datum / Zeitraum	Arbeitsschritt
13.09.2010	Startsitzung der Planungskommission
06.06.2011	Zweite Sitzung der Planungskommission
18.07.2011	Einreichung eines Entwurfs für die neue Bauordnung an das ARE
27.07.2011	E-Mail des ARE an das HBA betreffend Umzonung von Kat.-Nr. 2951
17.08.2011	Antrag des HBA an die Gemeinde auf Umzonung von Kat.-Nr. 2951
30.08.2011	Schreiben des ARE
26.09.2011	Einreichung der Pläne beim ARE
09.10.2011	E-Mail des ARE mit dem Hinweis, dass der Bericht nach Art. 47 RPV ausstehend ist
01.11.2011	Auftragserteilung an BS+P zur Darstellung der Änderungen in der Bauordnung und zur Erarbeitung des Planungsberichts nach Art. 47 RPV



10.01.2012	Auftragserteilung an BS+P zur Anpassung des Kernzonenplans und des Verkehrsplans
23.01.2012	1. Vorprüfung der Baudirektion
22.05.2012	Verabschieden der Vorlage durch Gemeinderat zur 2. Vorprüfung
Mai bis Aug. 2012	2. Vorprüfung der Baudirektion
August 2012	Bearbeitung nach Vorprüfung
21. Sept. bis 19. Nov. 2012	Öffentliche Auflage (60 Tage), und Informationsveranstaltung (Mitwirkung)
offen	Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen und Verabschiedung Antrag des GR an die GV
offen	Vorbereitung, Publikationen
offen	Festsetzung an der Gemeindeversammlung
offen	Genehmigung durch die Baudirektion

3 Planungsgrundlagen

- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz Andelfingen vom 29. Mai 1975,
- Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG),
- Kantonaler Richtplan,
- Regionaler Richtplan,
- Kommunalen Verkehrsplan vom 23. März 1984
- Kommunale Nutzungsplanung, Bau- und Zonenordnung vom 23. März 1984 sowie Teilrevisionen vom 18. März 1994 und vom 2. Dezember 2009,
- Genereller Entwässerungsplan von 2007,
- Generelles Wasserversorgungsprojekt von 1998.

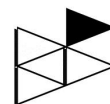
3.1.1 Raumplanungsgesetz und Verordnung

Gemäss Art. 15 RPG dürfen die Gemeinden nicht mehr Bauland ausweisen, als sie voraussichtlich für die nächsten 15 Jahre für die Siedlungsentwicklung benötigen. Zudem soll mit dem Boden gemäss Art. 1 RPG haushälterisch umgegangen werden. Dieser Grundsatz ist bei der Teilrevision der Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

3.1.2 Kantonaler Richtplan

Das im Kantonalen Richtplan vom 31. Januar 1995 bezeichnete Siedlungsgebiet kann auf regionaler und kommunaler Stufe grundsätzlich weder vergrössert noch verkleinert werden. Gemäss § 47 PBG sind Bauzonen innerhalb dieses Siedlungsgebiets auszuscheiden. Durch die generalisierte und nicht parzellenscharfe Darstellung des Siedlungsgebiets verbleibt den Gemeinden jedoch bei der Abgrenzung der Bauzonen ein Anordnungsspielraum. Dieser wird einzelfallweise festgelegt und ist im Richtplan Text, Kap. 2.2.2 lit. a definiert. Dieser Anordnungsspielraum stellt sicher, dass bei der Festsetzung von Bauzonen auf örtliche Besonderheiten und Umstände angemessen Rücksicht genommen werden kann.

Der Gemeinderat setzt sich im Rahmen der laufenden Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans für eine Erweiterung des Wohn- und Industriegebiets ein.



3.1.3 Regionaler Richtplan

Gemäss regionalem Richtplan Weinland wird ein massvolles Bevölkerungswachstum im heutigen Rahmen angestrebt, an dem möglichst alle Gemeinden teilhaben sollen. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig an Lagen mit guter ÖV-Erschliessung erfolgen.

Es sind Dichtevorgaben festgesetzt, um überkommunale Entwicklungsmuster optimal auf die Siedlungsentwicklung nach innen auszurichten. Zu den Bauzonenreserven ist festgesetzt, dass als Richtwert der Anteil der unüberbauten Wohnzonen am gesamten Wohnbauland nicht mehr als 20% betragen sollte. Die darüber hinausgehenden Wohnzonen sind womöglich für den langfristigen Siedlungsbedarf einer Reservezone zuzuweisen.

4 Revisionsbestandteil Zonenplan

Beabsichtigt werden zwei Teilrevisionen des Zonenplans 1:5'000:

- Umzonung Teilreal Werkhof AWEL von der Gewerbezone in die Zone für öffentliche Bauten,
- Einzonung Werkhof Fuchsenhölzli von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten,

Die Planfassung stellt die aktuell gültigen Zonen den neuen, revidierten Zoneninhalten gegenüber. Die Darstellung umfasst jeweils das Gebiet, welches ein- bzw. umgezont werden soll, sowie dessen Umgebung. Dabei sind die neuen, rechtlich verbindlichen Inhalte, die gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan vom 2. Dezember 2009 abweichen als „Revisionsinhalte“ bezeichnet.

4.1 Geplante Ein- / Umzonungen

4.1.1 Umzonung Werkhof AWEL

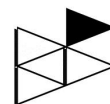
Die Umzonung erfolgt auf Antrag des AWEL.

Der Werkhof des AWEL befindet sich ausserhalb des im kantonalen Richtplan festgelegten Siedlungsgebiets, planungsrechtliche Grundlage für den Werkhof ist der Eintrag im regionalen Richtplan Weinland.

Gegenwärtig befindet sich der westlich des Werkhofs des AWEL gelegene Vorplatz auf Kat. Nr. 2951 in der Gewerbezone, lediglich der östliche Teil dieser Parzelle liegt in der Zone für öffentliche Bauten. Vorgesehen ist, die ganze Parzelle Kat.-Nr. 2951 der Zone für öffentliche Bauten zuzuweisen. Damit ist eine massvolle Erweiterung des Werkhofs möglich. Die Grösse des umzuzonenden Gebiets beträgt 8'340 m².

Die Gewerbezone wurde seinerzeit geschaffen, um den Erhalt der heute nicht mehr bestehenden Turmuhrenfabrik zu gewährleisten. Dies ist mit einem entsprechenden Grundbucheintrag gesichert. Der Grundbucheintrag, welcher die Parzelle Kat.-Nr. 2951 betrifft, ist zu lösen.

Für das Areal liegt gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 1346 vom 26. Mai 2004) eine Restgefährdung infolge Hochwasser vor. Im Rahmen der Zonenplanänderung ist auf diese Gefahr aufmerksam zu machen.



4.1.2 Einzonung Fuchsenhölzli

Der Werkhof Fuchsenhölzli auf Kat.-Nr. 2659 befindet sich gegenwärtig in der Landwirtschaftszone und ist somit nicht zonenkonform. Um die Zonenkonformität dieses Gebäudes zu gewährleisten, soll eine Fläche von 3'868 m² der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen werden. Die einzuzonende Fläche wird begrenzt von der Thurtalstrasse sowie von Wald.

Die Gemeinden Andelfingen und Kleinandelfingen haben einen Anschlussvertrag abgeschlossen, in welchem vereinbart wurde, dass die Gemeinde Kleinandelfingen den Forstbetrieb der Gemeinde Andelfingen mit Personal und Material per 1. Januar 2012 übernimmt. Da der bestehende Forst- und Kommunalwerkhof der Gemeinde Kleinandelfingen am Standort Hirstig bereits seit Längerem zu klein ist und sich die Platzverhältnisse durch die Übernahme des Forstbetriebes Andelfingen zusätzlich verschlechtern werden, wurde nach möglichen Standorten gesucht. Ein ursprünglich ins Auge gefasster Standort in der Gemeinde Kleinandelfingen kommt nicht in Frage, da der Kanton Zürich als Eigentümer der betreffenden Parzelle signalisiert hat, dass er nicht dazu bereit ist, den für die Erweiterung des Werkhofs erforderlichen Landabtausch mit der Gemeinde Kleinandelfingen vorzunehmen.

Das Areal des bestehenden Werkhofs der Gemeinde Andelfingen im Fuchsenhölzli eignet sich als möglicher Standort für die erforderliche Erweiterung zur Integration des heutigen Forst- und Kommunalbetriebes der Gemeinde Kleinandelfingen und zur innerhalb der nächsten 2 bis 4 Jahre geplanten definitiven auch organisatorischen Zusammenlegung des heutigen Forst- und Kommunalbetriebes Kleinandelfingen mit dem heutigen Kommunalbetrieb von Andelfingen. Die beabsichtigte Einzonung schafft die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung der Erweiterung.

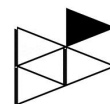
Die Gemeinden Andelfingen und Kleinandelfingen liessen eine Machbarkeitsstudie zur Zusammenlegung der Werkbetriebe erarbeiten, welche die bestehenden Platzverhältnisse dem zukünftigen Platzbedarf gegenüber stellt und verschiedene Varianten für die Unterbringung der Fahrzeuge und Geräte aufzeigt. Die vom Gemeinderat Andelfingen bevorzugte Variante C sieht vor, einen neuen Unterstand mit einer Grundfläche von 30 m x 7 m nördlich der bestehenden Lagerhalle zu erstellen, der für Geräte und als Lager genutzt werden soll. Der projektierte Unterstand kommt in den Wald zu liegen.

Nach einer Besprechung am 24. August 2011, in welcher der Kreisforstmeister und der Gemeinderat die Ausgangslage erörterten, fand am 12. April 2012 eine weitere Besprechung mit dem zuständigen Gemeinderat Hansruedi Jucker sowie dem Kreisforstmeister Felix Cuny mit anschliessender Begehung statt. Hierbei wurde festgehalten, dass die im Waldgrenzenplan Nr. 1 (RRB Nr. 1839/1994) festgesetzte Waldgrenze unverändert belassen wird. Der als Ausbaureserve vorgesehene neue Unterstand käme somit in den Wald zu liegen. Da er einer forstlichen Nutzung dient und es sich um einen offenen Unterstand handelt, wurde durch den Kreisforstmeister signalisiert, dass die hierfür erforderliche forstrechtliche Bewilligung in Aussicht gestellt werden kann.

Die mit RRB Nr. 1839/1994 festgesetzte Waldgrenze erstreckt sich nicht auf den gesamten, von der geplanten Einzonung betroffenen Bereich. Im östlichen Bereich muss die Waldgrenze entdynamisiert und festgelegt werden. Der Verlauf der Waldgrenze wurde anlässlich des Augenscheins (provisorisch) festgelegt. Die Festlegung soll daher parallel zur Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung erfolgen. Es ist vorgesehen, das Feststellungsverfahren nach der Vorprüfung der Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung durchzuführen.

4.1.3 Einzonung Ursprung

Ursprünglich wurde beabsichtigt, die heutige Reservezone „Ursprung“ an der Landstrasse in die zweigeschossige Wohnzone W2B einzuzonen. Infolge der Annahme der Kulturlandinitia-



tive durch die Stimmbürgerinnen und -bürger des Kantons Zürich am 17. Juni 2012 sowie dem 2. Vorprüfungsbericht der Baudirektion vom 2. August 2012, welcher die Genehmigung dieser Einzonung nicht in Aussicht stellt, beschloss der Gemeinderat, dieses Vorhaben nicht weiter zu verfolgen.

4.2 Beurteilung der Zonenplanänderungen

Aus planerischer Sicht steht den Zonenplanänderungen nichts entgegen, denn die vorgesehenen Nutzungen lassen sich ohne Nachteile für die Umgebung realisieren.

Zur geplanten Einzonung Fuchsenhölzli hat das ARE mit Schreiben vom 24. November 2011 Stellung genommen. Darin wird festgehalten, dass für den Standort Fuchsenhölzli auf der Grundlage einer Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets gemäss Ziff. 3.2.3 lit c des Richtplantextes eine Umzonung für eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vorgenommen werden kann.

5 Revisionsbestandteil Kernzonenplan

Folgende Punkte des Kernzonenplans 1:500 sollen angepasst werden:

- Verzicht auf Unterschutzstellung derjenigen geschützten Bäume und Baumgruppen, welche nicht Bestandteil des kantonalen Ortsbildinventars sind,
- Ursprünglich dunkelgrau markierte Bauten neu rot markiert,
- Wegfall der ursprünglich hellgrau markierten Bauten infolge Wegfalls der entsprechenden Bestimmungen in der BZO,
- minimale Abweichungen bei den markierten Bauten aufgrund der Anforderungen der neuen amtlichen Vermessung.

6 Revisionsbestandteil kommunaler Richtplan

6.1 Verkehrsplan

Beim Verkehrsplan 1:5'000 soll Folgendes angepasst werden:

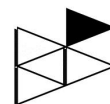
- Streichung der projektierten Sammelstrasse im Bereich „Ursprung“.

Die Grösse des Siedlungsgebietes, welche die Grundlage für den 1984 festgesetzten Verkehrsplan bildete, ist im Gebiet „Ursprung“ inzwischen verkleinert worden. Das Gebiet kann daher nicht mehr wie ursprünglich möglich überbaut werden. Auch wurden die kantonalen Erschliessungsvorgaben (Zugangsnormalien) 1987 neu festgelegt.

Für die redimensionierte Überbaumungsmöglichkeit ist deshalb keine Sammelstrasse mehr erforderlich. Daher kann die projektierte Sammelstrasse im Bereich „Ursprung“ gelöscht werden.

6.2 Versorgungsplan

Der kommunale Versorgungsplan soll ersatzlos aufgehoben werden. Der kommunale Richtplan kann sich auf einzelne Teilrichtpläne beschränken. Neben den spezifischen Planungen wie Genereller Entwässerungsplan (GEP) und Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP) ist der Teilrichtplan Versorgung auf Stufe Gemeinde kaum von Bedeutung. Mit der Aufhebung entfällt auch das Nachführungsproblem.



7 Revisionsbestandteil Bau- und Zonenordnung

7.1 Allgemeines

Die bisherige Bau- und Zonenordnung vom 12. August 1987 mit den Teilrevisionen vom 15. Juni 1994 und vom 2. Dezember 2009 hat sich grundsätzlich bewährt. Es sollen aber optimale Voraussetzungen zur Nutzung der bestehenden Reserven mittels qualitativer Verdichtung geschaffen werden. In diesem Sinne wurden insbesondere die Kernzonenvorschriften überarbeitet und zwischen überkommunaler und kommunaler Kernzone differenziert. Die Kernzone soll für zeitgemässe Bauweisen geöffnet werden, ohne aber den prägenden Ortsbildcharakter zu schmälern.

Sämtliche Änderungen und Ergänzungen sind in der Bau- und Zonenordnung fett und kursiv (neu) bzw. durchgestrichen (entfällt) dargestellt. Nachfolgend sind die wichtigsten Änderungen aufgeführt.

7.2 Revisionspunkte Kernzone

7.2.1 Das Ortsbild von Andelfingen

Das Ortsbild von Andelfingen figuriert im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS. Dieses stützt sich auf das Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451). Demnach ist der Bund verpflichtet, Inventare von Objekten von nationaler Bedeutung zu erstellen, diese regelmässig zu überprüfen und zu bereinigen und sie bei der Erfüllung seiner Aufgaben angemessen zu berücksichtigen. Das Bundesinventar von Andelfingen datiert vom 29. Mai 1975.

Gemäss Artikel 4a VISOS müssen die Kantone das Bundesinventar bei der Erstellung ihrer Richtpläne berücksichtigen. Dem ist das damalige Amt für Raumplanung und Vermessung (heute: Amt für Raumentwicklung) des Kantons Zürich nachgekommen, indem es das Ortsbild von Andelfingen zum Ortsbild von kantonaler Bedeutung erklärte (zuletzt: BDV Nr. 674 vom 15.06.2001).

7.2.2 Aufteilung der Kernzonenvorschriften

Bisher waren die Zonenvorschriften der Kernzone mit kantonal und kommunal schützenswertem Ortsbild in den meisten Punkten identisch, trotz Unterscheidung im Zonenplan. Neu unterscheiden sich die beiden Kernzonen in der Bauordnung in zahlreichen Punkten.

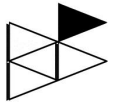
Die umfassende Überarbeitung der Kernzonenvorschriften trägt dem besonderen Schutzbedürfnis des Ortsbildes von Andelfingen Rechnung.

Die gemeinsamen Bestimmungen für die kantonale Kernzone K A und die kommunale Kernzone K B wurden umfassend angepasst, ebenso die Bestimmungen, welche nur in der Kernzone K A gelten. Um in der Kernzone mit kommunal schützenswertem Ortsbild K B zeitgemässe Bauweisen zu ermöglichen und die Nutzung bestehender Bausubstanz zu fördern, werden in dieser Zone Erleichterungen geschaffen.

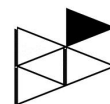
Die Umbezeichnung der Kernzonen I und II (neu in KA und KB) wird in den Revisionen von Zonenplan und Kernzonenplan berücksichtigt.

7.2.3 Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen K A und K B (Art. 4-18)

- Neu wurde für beide Kernzonen je ein **Zweckartikel** geschaffen. (Art. 4, Abs. 1 und 2)



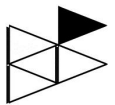
- Die **zulässigen Nutzungen** wurden genauer umschrieben. Bisher war nur von mässig störenden Betrieben die Rede, neu werden folgende Nutzungen explizit erwähnt: Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden sowie höchstens mässig störendes Gewerbe. (Art. 4 Abs. 3)
- Ein neuer Artikel umschreibt die **generellen Anforderungen an die Einordnung** von Bauten und Anlagen in der Kernzone. (Art. 5)
- Neu umfasst der **Kernzonenplan** nur noch eine Art markierter Gebäude (rot) anstelle der bisherigen zwei (dunkelgrau und hellgrau). Dafür wurden die Bestimmungen für die nicht markierten Gebäude (Art. 6 Abs. 1 und 3) angepasst.
- Die Bestimmungen zur **Zulässigkeit von Abweichungen** wurden präzisiert. (Art. 6 Abs. 2)
- Folgende **Grundmasse** wurden **aufgehoben**:
 - Gebäudelänge,
 - Gebäudebreite,
 - Grenzabstände,
 - Baumassenziffer,Die Grundrissabmessungen haben sich neu auf ein ortsübliches Mass zu beschränken.
- Folgende **Grundmasse** wurden **geändert bzw. hinzugefügt**:
 - Erhöhung der Gebäudehöhe von 7.50 m auf 8.10 m, wobei in extremen Hanglagen neu Ausnahmegewilligungen möglich sind.
 - Textliche Ergänzung eines Grundabstands von 3.50 m. (Art. 7 Abs. 1)
- Die bisherige Regelung, wonach **Wohnräume im 2. Dachgeschoss** nur über die Giebelseite belichtet werden dürfen, wird dahingehend gelockert, dass die Belichtung wenn möglich über die Giebel zu erfolgen hat und bei besonders guter Einordnung über Lichtbänder belichtet werden kann. (Art. 7 Abs. 2)
- Bisher hatten Gebäude gegenüber **kommunalen Strassen** in jedem Fall einen **Grenzabstand** von 2.0 m einzuhalten. Neu kann auf die Strassengrenze gebaut werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildes liegt und die Verkehrssicherheit dadurch nicht beeinträchtigt wird. (Art. 7 Abs. 3)
- Die Bestimmungen zur **Dachgestaltung** wurden folgendermassen angepasst (Art. 9 und 10)
 - Dachaufbauten müssen sich harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einfügen. Bisher wurde verlangt, dass sie sich gut in die Dachfläche einfügen.
 - Neu müssen neben der Front und den seitlichen Wänden von Dachaufbauten auch die Einfassung von Dachflächenfenster farblich auf das Dach und auf das Gebäude abgestimmt werden.
 - Die Vorschrift, wonach auf derselben Dachfläche nur gleiche Arten von Dachaufbauten zulässig sind, wurde fallen gelassen.
 - Neu wurde eine Bestimmung zu technischen Aufbauten eingefügt. Diese sind unzulässig, wenn sie nach aussen stark in Erscheinung treten. Sie müssen architektonisch sowie konstruktiv gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sein.
- Neu muss die **Gliederung** der herkömmlichen Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur bei Umbauten und Umnutzungen beibehalten werden. (Art. 11 Abs. 1)
- **Fenster** müssen nicht mehr zwingend die Form eines stehenden Rechtecks aufweisen, hingegen haben ihre Grösse und ihre Proportionen in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen und müssen in ihrer Gesamtwirkung zur herkömmlichen Erscheinung und zur näheren baulichen Umgebung Bezug nehmen. (Art. 11 Abs. 2)



- Die Bestimmungen zu **Balkonen und Lauben** wurden präzisiert. Soweit sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind, können Balkone auf der Traufseite zugelassen werden. Wie Lauben dürfen sie nicht über den Dachvorsprung herausragen. Auf der von der Strasse abgekehrten, rückwärtigen Gebäudeseite dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung herausragen. Bei Um-, Ersatz- und Neubauten sind auch innenliegende Balkone zulässig. (Art. 12)
- Neu aufgenommen wurde eine Bestimmung über **verglaste Vorbauten**. Diese sind nur zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sind sowie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. (Art. 13)
- Anstelle der bisherigen Bestimmung über die **Umgebungsgestaltung**, welche § 238 Abs. 2 PBG wörtlich übernahm, sowie der Bestimmung wonach Baumgärten, Einzelbäume und Vorgärten möglichst zu erhalten sind, wird neu die Rücksichtnahme und soweit möglich die Weiterführung der ortsüblichen, dörflichen Vorgartenstruktur verlangt. Die Umgebungsgestaltung ist durch Einreichung eines Umgebungsplans nachzuweisen. (Art. 14 Abs. 1). Ergänzt wurde der Artikel mit einer Vorschrift über die Pflicht zur Erhaltung der im Ortsbildinventar verzeichneten **Einzelbäume** (der bisherige Art. 30 umfasste darüber hinaus auch nicht im Ortsbildinventar verzeichnete Baumbestände).
- Neu sind nur Eigenreklamen zulässig. **Reklamen und Beschriftungen** sind zurückhaltend einzusetzen. Sie müssen sich gut ins Strassen- und Fassadenbild einordnen. An selbstleuchtende Reklamen werden erhöhte Anforderungen gestellt. (Art. 14 Abs. 2)
- Neu ist auch eine Bestimmung über **Garagen** und Abstellplätze. Diese werden nur zurückhaltend bewilligt. Wo möglich sind Parkplätze in Sammelgaragen zu erstellen. (Art. 14 Abs. 3)
- Die **Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden** findet keine Anwendung. (Art. 15)
- Die **Bewilligungspflicht für Abbrüche** umfasst neu neben Gebäuden und Gebäudeteilen auch bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen etc.). (Art. 16 Abs. 1)
- Neu sind auch **Aussenrenovationsarbeiten und Umgebungsveränderungen** bewilligungspflichtig. **Terrainveränderungen** sind in der Zone K A ab 0.5 m und in der Zone K B ab 1.0 m bewilligungspflichtig.
- Bei **besonders guten Projekten** mit zeitgemässer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen eine zustimmende Beurteilung durch ein Fachgremium voraus. Die Kosten der Beurteilung gehen zulasten der Bauherrschaft. Diese Kommission wird durch den Gemeinderat eingesetzt. Sie besteht aus zwei Hochbaufachleuten, einem Vertreter der Baudirektion, dem Bauvorstand sowie dem Bausekretär. (Art. 17 und 18)

7.2.4 Änderungen Kernzone K A mit kantonal schützenswertem Ortsbild

- Die Vorschriften über die **Dachgestaltung** wurden wie folgt angepasst: (Art. 19)
 - Die **Dachneigung** hat neu zwischen 40° und 43° (bisher 45°) zu betragen.
 - Neu sind auf **Anbauten** Pult- und Schlepp- und Flachdächer gestattet. Bisher waren Flachdächer nicht zulässig, Pult- und Schleppdächer nur auf besonderen Gebäuden.
 - Der minimale giebelseitige **Dachvorsprung** wurde vom 0.40 auf 0.30 m reduziert. Die **Dachrinne** ist vorzuhängen.
 - Neu sind nur noch die im Kernzonenplan rot bezeichneten Dächer zwingend mit **Tonziegeln** zu decken, diese haben neu ortsüblich zu sein und eine rote oder braune Farbe aufzuweisen. Ortgangziegel sind nicht gestattet. Bei den übrigen Bauten kann



die Baubehörde andere, sich gut ins Ortsbild einfügende Dacheindeckungen gestatten.

- Die **Gesamtbreite von Dachaufbauten** wurde von 1/5 auf 1/4 verlängert und bezieht sich neu auf die betreffende Fassadenlänge statt auf die Gebäudelänge. Neu dürfen Dachaufbauten nur bis maximal 1.00 m unter die Firstlinie reichen. Auf die Festlegung von maximalen Frontflächen für Dachaufbauten wird hingegen in Zukunft verzichtet.
- Neu sind einzelne **Dachflächenfenster** zulässig (bisher ein Dachflächenfenster oder Ochsenauge pro 50 m² Dachfläche). Die Maximalfläche beträgt neu 0.35 m² (bisher 0.30 m²).
- Die Gestaltungsvorschriften für **Kamine** gelten neu nur noch für die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude. Die Bestimmungen über die Form des Kaminhutes sowie über die Zugöffnungen wurden gestrichen.
- Die Vorschriften über die **Fassadengestaltung** wurden wie folgt angepasst: (Art. 20)
 - Die **Material- und Farbwahl** wird neu detailliert geregelt: Für Fassaden sind Verputz und Holz zu verwenden. Verputze sind in hellen, gebrochenen Tönen zu halten. Für Riegelwerk und Holzverschalungen sind herkömmliche Farbtöne zu verwenden. Materialien und Farben sind auf den Charakter der Bauten sowie auf das Strassen- und Ortsbild abzustimmen.
 - Geschlossene **Wandschirme** aus Ziegeln oder Materialien ähnlicher Struktur sind an einzelnen wetterexponierten Gebäudeseiten zulässig.
 - Die Bestimmungen über **Fenster** wurden präzisiert und nach Umbauten einerseits und Neu- oder Ersatzbauten sowie der Umnutzung ehemaliger Ökonomiebauten andererseits differenziert:

Die Fenster, auch Schaufenster, haben bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sie sind, soweit dies dem Charakter des Gebäudes entspricht, in Holz auszuführen, mit einer Einfassung zu versehen und mit Sprossen zu unterteilen. Bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten kann die Unterteilung mit aussenliegenden Sprossen verlangt werden.

Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen und Materialien zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.

(Bisher wurden herkömmliche zweiflügelige Fenster mit aussenliegender Sprossenteilung verlangt und die Einfassungen waren in Holz, Stein oder Kunststein auszuführen).
 - Auch bei **Fensterläden** wird neu zwischen Umbauten und übrigen Bauvorhaben differenziert:

Fensterläden sind bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen auf das Gebäude abgestimmt, als geschlossener Bretterladen (Ballen) oder mit beweglichen Jalousien auszubilden. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Beschattungen zulässig.

(Bisher mussten die Fensterläden in herkömmlichen Formen und Materialien ausgeführt werden, Rollläden und ähnliches waren nicht gestattet.)
 - Schliesslich wurde eine neue Bestimmung über **Schaufenster** eingefügt: Diese sind gegliedert zu gestalten und gut auf das Gebäude abzustimmen. Die Einfassungen können in Holz, Metall oder Stein ausgeführt werden.

7.2.5 Änderungen Kernzone K B mit kommunal schützenswertem Ortsbild

- Die Vorschriften über die **Dachgestaltung** wurden wie folgt angepasst: (Art. 21)
 - Die **Dachneigung** hat neu zwischen 35° und 43° (bisher 40° - 45°) zu betragen.



- Wie in der Kernzone A sind neu auf **Anbauten** Pult- und Schlepp- und Flachdächer gestattet. Bisher waren Flachdächer nicht zulässig, Pult- und Schleppdächer nur auf besonderen Gebäuden.
- Dächer sind weiterhin vorspringend zu gestalten, jedoch sind keine Mindestabmessungen für die Dachvorsprünge mehr einzuhalten.
- Neu sind nur noch die im Kernzonenplan rot bezeichneten Dächer zwingend mit **Tonziegeln** zu decken, diese haben neu ortsüblich zu sein und eine rote oder braune Farbe aufzuweisen. Ortgangziegel sind nicht gestattet. Bei den übrigen Bauten kann die Baubehörde andere, sich gut ins Ortsbild einfügende Dacheindeckungen gestatten.
- Wie in der Kernzone A wurde die **Gesamtbreite von Dachaufbauten** von 1/5 auf 1/4 verlängert und bezieht sich neu auf die betreffende Fassadenlänge statt auf die Gebäudelänge. Auf die Festlegung von maximalen Frontflächen für Dachaufbauten wird hingegen in Zukunft verzichtet.
- Neu sind einzelne **Dachflächenfenster** zulässig, ihre Glaslichtfläche darf maximal 0.6 m² betragen (bisher ein Dachflächenfenster oder Ochsenauge von 0.30 m² pro 50 m² Dachfläche).
- Folgende Bestimmungen wurden **ersatzlos gestrichen**:
 - Verbot von Dacheinschnitten,
 - Vorschriften zur Materialwahl von Fassaden sowie zur Anordnung von Balkonen und Lauben,
 - Vorschriften zu Fenstern,
 - Vorschriften zu Kaminen.

7.3 Revisionspunkte Wohnzone

Grundwerte Wohnzonen (Art. 22)

Neu soll in den Wohnzonen bei Hanglage ein anrechenbares Untergeschoss zulässig sein.

Die Gebäudelänge wird in jeder Zone um je 5 m heraufgesetzt.

Der kleine Grundabstand wird in der Zone W2A von 5 m auf 4 m verringert. Der grosse Grundabstand wird wie folgt verringert:

Zone	W2A	W2B/WG2	W3/WG3
grosser Grundabstand alt	10 m	10 m	12 m
grosser Grundabstand neu	7 m	8 m	10 m

Die Gebäudehöhen werden erhöht und an die Bestimmungen von § 279 Abs. 1 PBG angepasst.

Dachgestaltung (Art. 23)

Die Vorschriften über die Dachgestaltung in Wohnzonen werden vereinfacht. Neu sind in den Wohnzonen auch Pult- und Flachdächer zulässig. Die Bestimmung über die Dachneigung wird fallen gelassen, ebenso die Bestimmungen über Dachaufbauten und Dacheinschnitte.

Nutzweise Wohnzonen (Art. 24)

Die Bestimmung, wonach nicht störendes Gewerbe zulässig ist, wird mit dem Hinweis auf § 52 PBG ergänzt.



Abstandserleichterung in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (Art. 25)

Neu entfällt die Reduktion des Grenzabstands für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss auf 3.50 m.

7.4 Revisionspunkte Gewerbe- und Industriezonen sowie Zone für öffentliche Bauten

Grundmasse Gewerbe- und Industriezonen (Art. 26)

Da in den Gewerbe- und Industriezonen nur geringe Erweiterungsmöglichkeiten bestehen, soll eine höhere Nutzung zugelassen werden. Hierzu werden die Grundmasse in den Gewerbe- und Industriezonen wie folgt angepasst:

Zone		G	I
Baumassenziffer [m ³ /m ²]	alt	2.5	5.0
	neu	3.0	7.5
Grenzabstand	alt	5.0	3.5
	neu	4.0	3.5

Anstelle der bisherigen Gebäudehöhe von 9.5 m bzw. der Gebäudehöhe für Flachdachbauten ohne Attikageschoss von 13 m tritt neu eine Gesamtgebäudehöhe von 12 m in der Gewerbezone bzw. 20 m in der Industriezone.

Die Vorschrift über die maximale Gebäudelänge entfällt.

Grundmasse Zone für öffentliche Bauten (Art. 28)

In der Zone für öffentliche Bauten gelten neu statt den Vorschriften für die Wohnzone W3 die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

7.5 Revisionspunkte übrige BZO

Arealüberbauung / Gestaltungsplan (Art. 30 und 31)

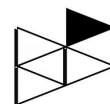
Neu gilt eine einheitliche Mindestfläche von 2'500 m² anstelle der bisherigen nach Zone abgestuften Mindestflächen von 4'000 m², 6'000 m² bzw. 8'000 m². In den Wohnzonen W2A und W2B kann, bei Einhaltung der Anforderungen nach § 71 PBG, die Ausnützung gegenüber der Regelbauweise um 20% erhöht werden. Es gelten strengere energierechtliche Vorschriften als in den Wohnzonen.

Medienempfangsanlagen (Art. 34)

Die Praxis der Gerichte gewichtet das in Art. 16 der Bundesverfassung verankerte Recht auf Informationsfreiheit höher als die Interessen des Ortsbildschutzes. Die neue Bestimmung in der BZO trägt diesem Umstand Rechnung, indem Medienempfangsanlagen nicht mehr verboten werden können. Die Interessen des Ortsbildschutzes werden dadurch gewahrt, dass solche Anlagen bewilligungspflichtig bleiben und unauffällig zu platzieren sind.

Mehrlängenzuschlag / Berechnung Gebäudelänge (Art. 39)

Die bisherigen Bestimmungen zum Mehrlängenzuschlag werden ersatzlos gestrichen. Die bisherige Regelung, wonach bei der Berechnung der Gebäudelänge besondere Gebäude in der Zone W2A zu berücksichtigen sind, wird angepasst: neu sind besondere Gebäude ge-



mäss § 273 PBG in allen Zonen bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mehr zu berücksichtigen.

Fahrzeugabstellplätze (Art. 41-46)

Die bisherige Regelung, wonach pro 100 m² Fläche ein Fahrzeugabstellplatz zu schaffen ist, wird dahingehend präzisiert, dass es sich um **Bruttogeschossfläche** handelt (bisher: **Wohn-geschossfläche**). Beibehalten wird die Bestimmung, dass unabhängig von der Wohnungs-grösse pro Wohnung mindestens ein Abstellplatz erforderlich ist. Hingegen wird die Bestim-mung gestrichen, dass Bruchteile über 30% aufzurunden sind. In den Kernzonen ist für Woh-nungen unabhängig von ihrer Grösse nur ein Abstellplatz zu erstellen.

Anstelle der bisherigen Regelung, welche bei Mehrfamilienhäusern die Schaffung von Besu-cherparkplätzen im Umfang von 10% der ordentlichen Parkplätze, mindestens aber einem Platz, forderte, ist neu auf je 4 Wohnungen ein Besucherparkplatz zu erstellen.

Neu wurden Bestimmungen bezüglich der Lage und der Abmessung der Parkplätze aufge-nommen. Jeder Parkplatz muss eine freie Zufahrt aufweisen. Nach Möglichkeit sollen die Parkplätze mit sickerfähigen Belägen ausgebildet werden. Ferner sind offene Parkplätze nach Möglichkeit zu beschatten. Ferner wird auf die Normen des VSS verwiesen.

Für die Zahl der Parkplätze bei besonderen Verhältnissen wird neu nicht mehr auf die VSS-Norm verwiesen, sondern auf die kantonale Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatz-Bedarfs.

Die bisherige Regelung über die Leistung einer Ersatzabgabe bzw. den Einkauf in eine Par-kierungsanlage bei fehlender Möglichkeit zur Erstellung eines Parkplatzes gilt neu nur noch in der Kernzone. Zudem wird auf das hierzu gehörende Gebührenreglement des Gemeinde-rates verwiesen.

Spiel- und Ruheflächen (Art. 48)

Die Bestimmung gilt neu nur für Mehrfamilienhäuser mit vier und mehr Wohnungen. In Kern-zonen kann die erforderliche Fläche (10% der massgeblichen Grundstückfläche) angemess-en reduziert werden.

Energiegewinnung (Art. 49)

Die Bestimmung wird dahingehend geändert, dass Energiegewinnungsanlagen die bauliche und landschaftliche Umgebung zu berücksichtigen haben.

Abfallentsorgung (Art. 50)

Die Bestimmung gilt nur noch für Mehrfamilienhäuser und Quartierüberbauungen. Neu kön-nen auch Unterfluranlagen vorgeschrieben werden.

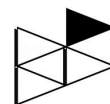
Geschlossene Bauweise

Die Bestimmungen über die Zulässigkeit der geschlossenen Bauweise wird ersatzlos gestri-chen.

Modell bei Baueingabe (Art. 29)

Bei schwierig zu beurteilenden Bauprojekten sind Architekturmodelle eine Hilfe bei der Ab-schätzung von möglichen Auswirkungen. Diese gilt insbesondere bei grossen Überbauungen, schwierigen Terrainverhältnissen oder im sensiblen Umfeld in der Kernzone.

In den Kernzonen, bei Arealüberbauungen und in exponierten Hanglagen kann der Gemein-derat deshalb ein Architekturmodell in einem geeigneten Massstab verlangen, das ihm die Projektbeurteilung erleichtert. Als Alternative können auf Absprache auch andere Visualisie-rungen eingereicht werden, sofern diese aussagekräftig sind. Dabei ist auch die nähere bau-liche und landschaftliche Umgebung darzustellen.



8 Bauzonenkapazität

8.1 Flächenbedarf

Die gesamte Bauzonenfläche der Gemeinde beträgt 2009 89.2 ha. Davon waren 78.2 ha oder rund 87.7% überbaut. Die unüberbaute Bauzone teilt sich wie folgt auf:

Zone	Wohnzone	Mischzone (Kernzone und Zone mit Gewerbebereicherung)	Gewerbe- und Industriezone	Zone f. öffentl. Bauten
unüberbaut	4.7 ha	1.7 ha	4.5 ha	1.3 ha

Die Einzonung im Fuchsenhölzli betrifft ein bereits bestehendes Werkgebäude, dessen Nutzung nicht verändert werden soll. Die Einzonung beim Werkhof des AWEL betrifft ausschliesslich den Werkhof des AWEL.

Aus diesen Gründen wird auf eine detaillierte Darlegung der Flächenbilanz und der Einwohnerentwicklung verzichtet. Die Daten zur Bauzonen- und Einwohnerentwicklung finden sich in Anhang 2.

9 Verfahren

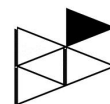
9.1 1. Vorprüfung

Mit Schreiben vom 23. Januar 2012 äusserte sich die Baudirektion zu den am 26. September 2011 eingereichten Planunterlagen der Teilrevision (damals wurde kein Planungsbericht eingereicht). Der Bericht der 1. Vorprüfung hält fest, dass

- die zur Zonenänderung vorgeschlagenen Gebiete im Gewässerschutzbereich Au liegen und dort grundsätzlich keine Anlagen erstellt werden dürfen, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen,
- die Bedürfnisse für den Brandschutz, insbesondere auch die Standorte der Überflurhydranten, mit dem Feuerwehrkommando abzuklären sind,
- die Reservezone „Ursprung“ im Siedlungsgebiet liegt und die Bodenflächen rund um den Werkhof „Fuchsenhölzli“ überwiegend versiegelt sind und die Fachstelle Bodenschutz daher auf Anträge verzichtet,
- infolge der Unvollständigkeit der eingereichten Unterlagen eine zweite Vorprüfung erforderlich ist.

9.2 2. Vorprüfung

Mit Schreiben vom 2. August 2012 äusserte sich die Baudirektion zu den am 22. Mai 2012 eingereichten Planunterlagen der Teilrevision. Der Bericht der 2. Vorprüfung hält fest, dass



- die Einzonung des Gebiets Ursprung aufgrund der Annahme der Kulturlandinitiative am 17. Juni 2012 als nicht genehmigungsfähig beurteilt wird
- die Umzonung Werkhof AWEL und die Einzonung Fuchsenhölzli als genehmigungsfähig beurteilt werden
- gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 1346 vom 26. Mai 2004) in der Umzonung der Parzelle Kat.-Nr. 2951 eine Restgefährdung infolge Hochwasser vorliegt und dass im Rahmen der Zonenplanänderung auf diese Gefahr aufmerksam zu machen ist, (die Umzonung wird auf Antrag des AWEL geprüft)
- der Wegfall des Baumschutzes der Zielsetzung des kantonalen Ortsbildinventars widerspricht und daher auf die Streichung der entsprechenden Vorschriften in der Bauordnung zu verzichten ist und die im Ortsbildinventar verzeichneten Bäume im Kernzonenplan zu belassen sind
- der Verzicht auf die Festlegung von Gebäudelänge und -breite aus Sicht Ortsbildschutz und Städtebau nicht nachvollziehbar sind
- verglaste Vorbauten nur dann zulässig sein sollen, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen
- bei Terrainveränderungen nicht auf die Festlegung eines maximalen bewilligungsfähigen Masses verzichtet werden soll.

Die obigen Anmerkungen aus der 2. Vorprüfung sind in die Version „Öffentliche Auflage“ der Vorlage eingeflossen. Insbesondere soll infolge des 2. Vorprüfungsberichts sowie eines Gesprächs des Gemeinderates mit der Gebietsbetreuerin Richt- / Nutzungsplanung auf die ursprünglich beabsichtigte Einzonung des Gebiets „Ursprung“ verzichtet werden.

Zudem wird im 2. Vorprüfungsbericht darauf hingewiesen, dass

- die Erschliessung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gemäss dem genehmigten generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP) zu erfolgen hat und dass
- die Auswirkungen der vorgesehenen Umzonungen auf die Siedlungsentwässerung im Rahmen der Generellen Entwässerungsplanung aufzuzeigen sind.

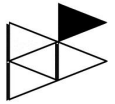
Bezüglich des kommunalen Verkehrsplans weist der 2. Vorprüfungsbericht darauf hin, dass der übergeordnete Fuss- und Wanderweg ID 01352900001 gemäss dem regionalen Richtplan zu übernehmen ist. Daher wurde der kommunale Verkehrsplan mit folgender Anmerkung ergänzt:

„Der Fuss- und Wanderweg (blaue Punkte) ist hier gemäss Verkehrsplan Andelfingen (1984) dargestellt. Massgebend ist die Streckenführung gemäss regionalem Richtplan (RRB Nr. 2661 / 1997).“

Im Kernzonenplan wird der im Ortsbildinventar enthaltene geschützte Baum bei der Post weggelassen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist vorgesehen, diesen Baum zu fällen und an einem andern Standort zu ersetzen. Dieses Vorgehen entspricht der telefonischen Besprechung mit dem Vertreter des Amtes für Raumentwicklung vom 4. September 2012.

9.3 Öffentliche Auflage und Informationsveranstaltung

Die öffentliche Auflage dauerte vom 21. September bis am 19. November 2012. Während der öffentlichen Auflage ging eine Einwendung mit zwei Anträgen ein. Der Gemeinderat beantragt, die Einwendung nicht zu berücksichtigen. Diesbezüglich wird auf die Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen verwiesen.



Am 27. März 2013 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

9.4 Gemeindeversammlung

Folgt nach der Gemeindeversammlung.

10 Schlussbemerkung

Der Gemeinderat ist davon überzeugt, dass die Teilrevision der Nutzungsplanung zweckmässig und angemessen ist und den gesetzlichen Anforderungen entspricht.

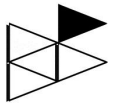
Die Revisionsvorlage schafft eine den heutigen Bedürfnissen angepasste Bauordnung. Mit den neu geschaffenen Kapazitäten im revidierten Zonenplan wird eine massvolle bauliche Entwicklung in Andelfingen für die nächsten Jahre ermöglicht.

Bachmann Stegemann + Partner AG

Ingenieure für Geomatik, Bau- und Raumplanung

Felix Bachmann

Andelfingen, 31. Januar 2013



Anhang 1

Abkürzungsverzeichnis

ARE	Amt für Raumentwicklung
AWEL	Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft
BDV	Verfügung der Baudirektion
BZO	Bau- und Zonenordnung Andelfingen vom 12. August 1987 mit Teilrevisionen vom 15. März 1994 und vom 2. Dezember 2009
GEP	Genereller Entwässerungsplan der Gemeinde Andelfingen von 2007
GWP	Genereller Wasserversorgungsplan der Gemeinde Andelfingen von 1998
HBA	Hochbauamt
NHG	Natur- und Heimatschutzgesetz vom 1. Juli 1966
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vom 7. September 1975 mit bisherigen Änderungen
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000
VISOS	Verordnung über das ISOS vom 9. September 1981
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991



Bauzonen und übrige Zonen

Stand 2010

Gemeinde

ARE-Nr.

Region

Andelfingen

119

Weinland

(Flächen in ha)			Total	überbaut	nicht überbaut		
Bauzonen	Bezeichnung Gde ARE				Total	baureif	innert 5 Jahren baureif
Wohnzonen	W2B	W2	7.1	6.0	1.1	1.1	
	W2B/GP	W2	1.4	1.1	0.4	0.4	
	W2A	W2N	29.0	27.5	1.5	1.5	
	W3	W3	2.3	1.2	1.1	1.1	
		Total	39.8	35.8	4.0	4.0	
Mischzonen	K1	K2	7.5	7.5			
	K2	K2	4.6	4.6	0.1	0.1	
	WG2	WV2	0.4	0.4			
	WG3	WV3	2.9	2.8	0.1		0.1
	W2B/GP	WV3N	0.5	0.4	0.2	0.2	
		Total	16.0	15.6	0.4	0.2	0.1
Arbeitszonen ohne Dienstleist.		Total					
Arbeitszonen mit Dienstleist.	G	IH3	4.9	4.6	0.3	0.3	
	I	IH3H	16.7	12.6	4.1	3.7	0.4
		Total	21.5	17.2	4.4	4.0	0.4
Zone für öff. Bauten	E/GP	OE	0.7	0.5	0.2	0.2	
	Oe	OE	12.6	11.2	1.3	1.3	
		Total	13.2	11.7	1.5	1.5	
Total Bauzonen			90.6	80.3	10.3	9.8	0.5
z.Z. digital erfasste übrige Zonen und Flächen			Total				
Reservezonen	R	RSG	7.5				
Erholungs-/Freihalte- zonen mit Zweck- bestimmung							
Naturschutz							
Erholungs-/Freihalte- zonen ohne Zweck- bestimmung	E	E	3.0				
	F	FG	15.5				
Landw.zonen	Lka	L	0.3				
		L	308.3				
Gewässer		G	18.9				



Bauzonen und übrige Zonen

Gemeinde

Andelfingen

ARE-Nr.

119

Region

Weinland

Stand 2010

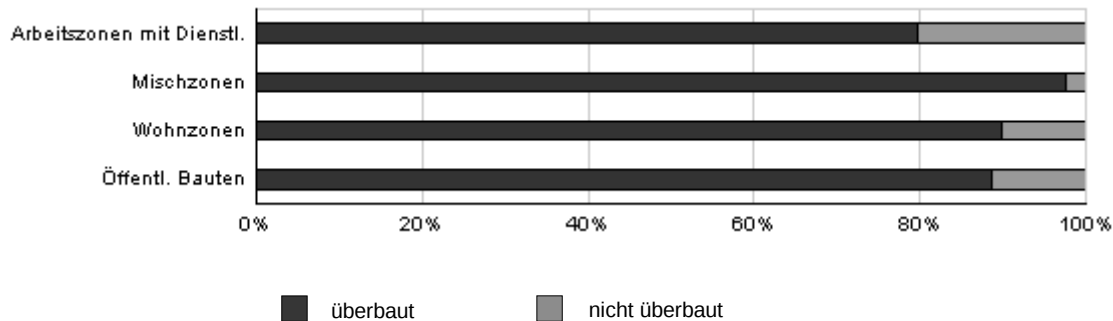
(Flächen in ha)		Total	überbaut	nicht überbaut			
Bauzonen	Bezeichnung Gde ARE			Total	baureif	innert 5 Jahren baureif	länger- fristig baureif
Verkehr							

Flächenbilanz

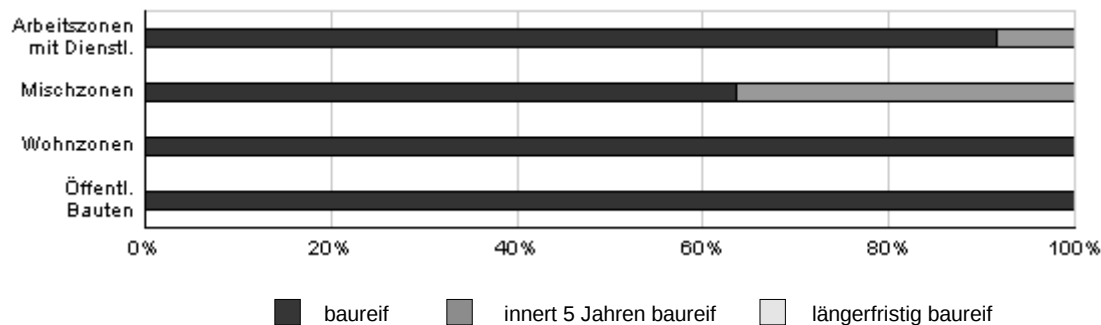
Stand 2010

Gemeinde Andelfingen
ARE-Nr. 119
Region Weinland

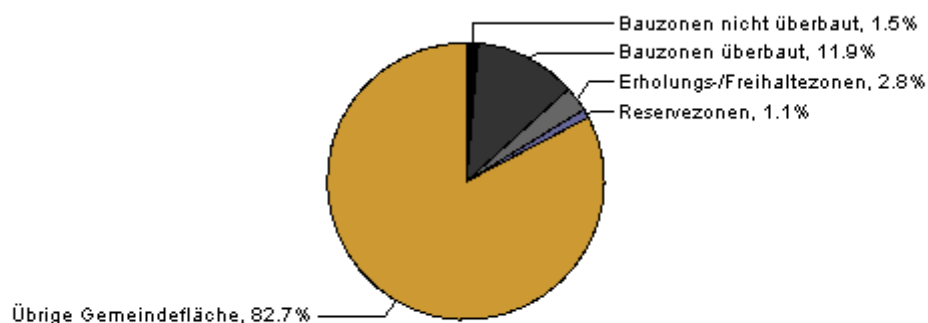
Überbauungsstand der Bauzonen



Erschliessungsstand der nicht überbauten Bauzonen



Nutzung der Gemeindefläche (in Prozent)



Weinland

Seite 1 / 1



Bauzonenentwicklung 1987 - 2010

Blatt 1

Gemeinde Andelfingen

ARE-Nr. 119

Region Weinland

Jahr	überbaut (ha)						nicht überbaut (ha)						Total (ha)					
	W	M*	A**	AD	ÖB	Total	W	M*	A**	AD	ÖB	Total	W	M*	A**	AD	ÖB	Total
1987	29.3	13.5	5.8	6.0	8.7	63.3	10.8	0.8	5.1	3.5	0.7	20.9	40.1	14.3	11.0	9.5	9.4	84.2
1988	29.3	13.5	6.1	6.0	8.7	63.6	10.8	0.8	4.9	3.5	0.7	20.6	40.1	14.3	11.0	9.5	9.4	84.2
1989	28.9	13.9	6.6	6.0	8.7	64.1	10.8	0.8	4.3	3.5	1.7	21.1	39.7	14.6	11.0	9.5	10.4	85.2
1990	29.0	13.9	6.6	6.0	8.7	64.2	10.7	0.8	4.3	3.5	1.7	21.0	39.7	14.6	11.0	9.5	10.4	85.2
1991	29.2	14.0	6.6	6.0	8.7	64.6	10.5	0.6	4.3	3.5	1.7	20.6	39.7	14.6	11.0	9.5	10.4	85.2
1992	29.2	14.0	6.6	6.0	8.7	64.6	10.5	0.6	4.3	3.5	1.7	20.5	39.7	14.6	11.0	9.5	10.4	85.2
1993	29.5	14.0	6.6	6.0	8.8	64.9	10.3	0.6	4.3	3.5	1.6	20.2	39.7	14.6	11.0	9.5	10.4	85.2
1994	29.5	14.0		12.9	9.4	65.9	10.3	1.0		8.7	2.0	22.0	39.9	15.0		21.6	11.5	87.9
1996	29.6	13.9		12.7	9.4	65.6	10.3	0.9		9.1	2.6	23.0	39.9	14.8		21.8	12.0	88.6
1997	30.7	13.9		12.7	9.8	67.0	9.2	1.0		9.1	2.3	21.6	39.9	14.9		21.8	12.0	88.6
1998	30.7	13.9		13.2	9.8	67.6	9.2	1.0		8.6	2.3	21.0	39.9	14.9		21.8	12.0	88.6
1999	30.8	13.9		13.3	9.8	67.8	9.1	1.0		8.5	2.3	20.8	39.9	14.9		21.8	12.0	88.6
2000	30.9	13.9		13.3	9.8	67.9	9.0	1.0		8.5	2.3	20.7	39.9	14.9		21.8	12.0	88.6
2001	31.1	13.9		14.5	9.8	69.2	8.9	1.0		7.3	2.3	19.4	39.9	14.9		21.8	12.0	88.6
2002	31.6	14.4		14.5	9.8	70.2	8.3	0.5		7.3	2.3	18.4	39.9	14.9		21.8	12.0	88.6
2003	32.0	14.4		14.6	9.8	70.7	7.9	0.5		7.2	2.3	17.9	39.9	14.9		21.8	12.0	88.6
2004	32.4	14.4		14.7	10.3	71.8	7.5	0.5		7.1	2.2	17.3	39.9	14.9		21.8	12.5	89.1
2005	32.5	14.4		14.8	10.4	72.0	6.9	1.1		7.0	2.1	17.0	39.4	15.4		21.8	12.5	89.1
2006	32.7	14.6		14.9	10.4	72.6	6.6	0.9		6.9	2.1	16.5	39.4	15.4		21.8	12.5	89.1
2007	33.0	14.6		15.9	10.5	74.0	6.3	0.9		5.9	2.0	15.2	39.4	15.4		21.8	12.5	89.1
2008	33.8	14.9		16.0	11.1	75.7	5.6	0.5		5.8	1.5	13.4	39.4	15.4		21.8	12.5	89.1
2009	34.8	15.1		17.2	11.2	78.2	4.7	0.4		4.5	1.3	11.0	39.5	15.5		21.7	12.5	89.2
2010	35.8	15.6		17.2	11.7	80.3	4.0	0.4		4.4	1.5	10.3	39.8	16.0		21.5	13.2	90.6

W = reine Wohnzonen = Einfamilienhaus-, Landhaus-, Wohn-, Quartiererhaltungszonen (ohne Zulassung von mässig störendem Gewerbe)

M = Mischzonen = Kern-, Zentrums-, Quartiererhaltungs-, Wohn-/Gewerbebezonen

A = Arbeitszonen ohne Dienstleistung (Industrie- und Gewerbebezonen)

AD = Arbeitszonen mit Dienstleistung (Industrie- und Gewerbebezonen)

ÖB = Zonen für öffentliche Bauten

* = In den Jahren 1976 - 1985 sind unter M alle Wohn-, Misch- und ÖB-Zonen zusammengefasst.

** = In den Jahren 1976 - 1985 sind unter A Industrie- und Gewerbebezonen mit und ohne Dienstleistung zusammengefasst.

Differenzen zwischen den jährlichen Totalen der Zonen bedeuten Zonenänderungen oder Verbesserungen der Erfassungsgenauigkeit.

Differenzen zwischen den jährlichen Überbauungsständen, die sich nicht durch Verbräuche erklären lassen, sind auf Zonenänderungen oder Genauigkeits-Anpassungen zurückzuführen.



Entwicklung Bauzonen, Einwohner und Beschäftigte

1989 - 2010

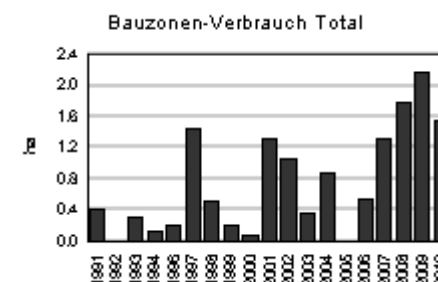
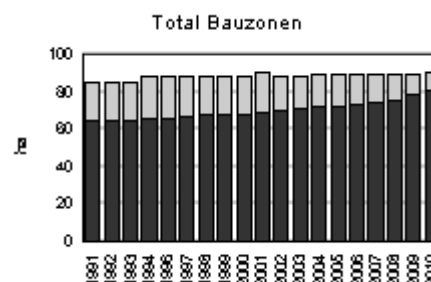
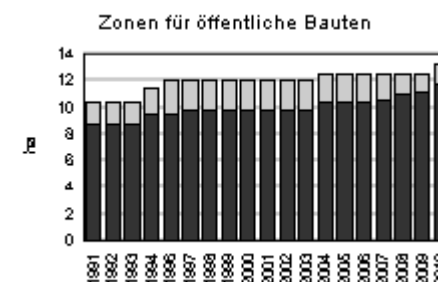
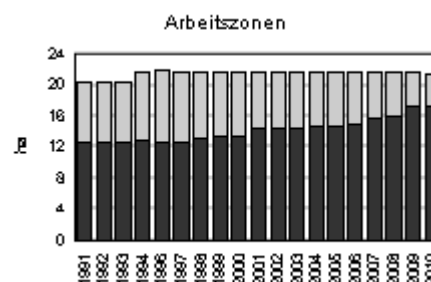
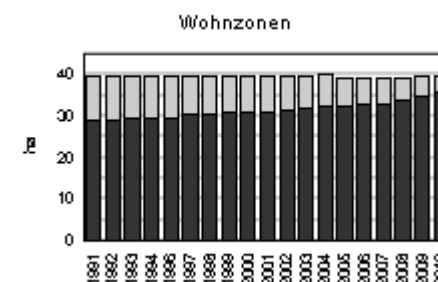
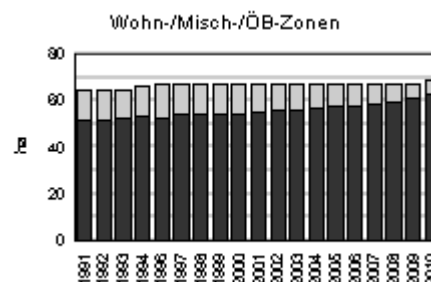
Blatt 2

Gemeinde Andelfingen

ARE-Nr. 119

Region Weinland

Jahr	Bauzonen-Verbrauch (ha)					
	W	M*	A**	AD	ÖB	Total
1989			0.5			0.5
1990	0.1					0.1
1991	0.2	0.2		0.0		0.4
1992	0.0				0.0	0.0
1993	0.2				0.1	0.3
1994					0.1	0.1
1996				0.2		0.2
1997	1.1				0.3	1.4
1998				0.5		0.5
1999	0.2			0.1		0.2
2000	0.1					0.1
2001	0.2			1.2		1.3
2002	0.6	0.5				1.1
2003	0.4					0.4
2004	0.3				0.5	0.9
2005						
2006	0.3	0.2		0.1		0.5
2007	0.3			0.9	0.1	1.3
2008	0.7	0.4		0.1	0.6	1.8
2009	0.9	0.1		1.2		2.2
2010	1.1	0.4				1.5



Jahr	Einwohner (ziv.rechtl. Wohnsitz)	Beschäftigte II.+III. Sekt.
1989	1579	
1990	1566	
1991	1576	1044
1992	1552	
1993	1577	
1994	1574	
1995	1579	1019
1996	1584	
1997	1570	
1998	1625	1003
1999	1640	
2000	1646	
2001	1665	1033
2002	1653	
2003	1670	
2004	1682	
2005	1703	1057
2006	1714	
2007	1722	
2008	1767	1253
2009	1795	
2010	1860	

Legende:
siehe Blatt 1 'Bauzonenentwicklung'
Bauzonenverbrauch:
1996 = Summe der Jahre 1995 und 1996

■ überbaut ■ nicht überbaut